



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 21 września 2016 r.

Poz. 1887

### UCHWAŁA NR XV/97/2016 RADY GMINY W PRZEWOZIE

z dnia 13 września 2016 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz, gmina Przewóz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016, poz. 778 ze zm.), w oparciu o uchwałę nr XXXIII/218/2013 Rady Gminy w Przewozie z dnia 30 grudnia 2013r., zmienioną uchwałą nr XXXIV/224/2014 Rady Gminy w Przewozie z dnia 22 stycznia 2014r. w sprawach przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz, gmina Przewóz i po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przewóz (uchwalonego uchwałą nr XVII/167/2000 Rady Gminy w Przewozie z dnia 30 czerwca 2000r. zmienionego uchwałą nr XII/77/2016 Rady Gminy w Przewozie z dnia 3 marca 2016r.) uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

##### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz obejmujących strefę ochronną wokół terenów zamkniętych.

2. Granice terenów objętych planem określone zostały na rysunkach planu, stanowiących załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 i nr 2 – rysunek planu nr 1 w skali 1: 5000 i rysunek planu nr 2 (tereny zabudowane wsi Potok) w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera:

1) legendę oraz określenie skali rysunku planu;

2) oznaczenia:

a) granic obszaru objętego ustaleniami planu (tj. obszaru w granicach strefy ochronnej wokół obiektu zamkniętego z wyłączeniem terenu zamkniętego);

- b) granic terenu zamkniętego, (kompleksu wojskowego K-3096 Potok,);
- c) terenów o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz linii rozgraniczających te tereny;
- d) linii zabudowy;
- e) obszarów, stref i obiektów, dla których mają zastosowanie szczególne regulacje dotyczące warunków zagospodarowania;

3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przewóz.

2. Oznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit c, zawierają oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu, stosownie do ustaleń rozdziału 3.

3. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu wyznacza się tereny o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, tereny te wyodrębnione są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową:
    - a) oznaczoną na rysunku planu symbolem MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
    - b) oznaczoną na rysunku planu symbolem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) pod usługi oznaczone na rysunku planu symbolem US – tereny rekreacji i sportu;
  - 3) pod tereny użytkowane rolniczo:
    - a) oznaczone na rysunku planu symbolem R – tereny rolnicze;
    - b) oznaczone na rysunku planu symbolem ZŁ – tereny łąk i pastwisk;
  - 4) pod tereny zieleni i wód:
    - a) oznaczone na rysunku planu symbolem ZL – tereny lasów;
    - b) oznaczone na rysunku planu symbolem ZN – tereny zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni wysokiej;
    - c) oznaczone na rysunku planu symbolem O – tereny ogrodów;
    - d) oznaczone na rysunku planu symbolem ZD – tereny rodzinnych ogródków działkowych;
    - e) oznaczone na rysunku planu symbolem WS – tereny wód powierzchniowych;
    - f) oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ – tereny szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 5) pod tereny komunikacji:
    - a) oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ – droga publiczna;
    - b) oznaczone na rysunku planu symbolem KDW – drogi wewnętrzne;
    - c) oznaczone na rysunku planu symbolem KK – teren kolei;
  - 6) pod tereny organów wojskowych oznaczone na rysunku planu symbolem TZ – tereny zamknięte;
  - 7) pod strefę ochronną wokół terenów zamkniętych (obszar w granicach objętych planem z wyłączeniem terenów zamkniętych);
  - 8) pod sieci infrastruktury technicznej:
    - a) oznaczona na rysunku planu symbolem SN – linia elektroenergetyczna;
    - b) oznaczony na rysunku planu symbolem W – wodociąg.
4. Na rysunku planu zamieszczono oznaczenia wymienionych poniżej obszarów, stref i obiektów, o których mowa w § 2, ust. 1, pkt 2 lit. e:
- 1) granice Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa”;
  - 2) granice i obszary Natura 2000:
    - a) obszary siedliskowe:

- „Wilki Nad Nysą” - PLH080044;
- „Łęgi Nad Nysą Łużycką” - PLH080038;
- b) obszary ptasie „Bory Dolnośląskie” - PLB020005;
- 3) stanowiska archeologiczne;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią z określonym prawdopodobieństwem ich wystąpienia:
  - a) wysokim tj. 10% czyli raz na 10 lat;
  - b) średnim tj. 1% czyli raz na 100 lat;
- 5) obszary na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie tj. 0,2% i wynosi raz na 500 lat;
- 6) obszar części złoża węgla brunatnego „Mosty”;
- 7) przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 20kV relacji Nowe Czaple - Przewóz wraz z zasięgiem ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w rejonie tej linii;
- 8) granice strefy ochronnej wokół obiektu zamkniętego.

### § 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Przewozie, o ile z treści zapisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć wszystkie ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wymieniony w § 1 ust. 3 pkt 1 niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu podstawowym, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem literowym dla którego sformułowano zapisy ustaleń szczegółowych;
- 6) obowiązującej linii rozgraniczającej tereny (linia oddzielająca tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnym sposobie zagospodarowania) – należy rozumieć linię obligatoryjną, której zmianę można dokonać tylko w trybie zmiany planu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć – planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji wraz z elementami zagospodarowania (urządzenia i obiekty) związanymi bezpośrednio z funkcją terenu, ograniczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć planowany rodzaj przeznaczenia terenu inwestycji inny niż podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe, z nim nie koliduje i nie może zaistnieć bez przeznaczenia podstawowego;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków, oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami. Obiekty budowlane nie muszą przylegać do nieprzekraczalnej linii zabudowy, ale nie można jej przekraczać przy lokalizacji ścian frontowych obiektów. Dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy części budynku np. schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy do 1,30 m, balkony, galerie, tarasy i wykusze do 1,0 m, okapy i gzymsy do 0,8 m.;
- 10) wskaźnikach zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć, ustalone w planie, odrębnie dla wybranych terenów o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wskaźniki: intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na działce (liczonych po obrysie budynków), do powierzchni działki budowlanej;

12) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;

13) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni terenu działki budowlanej;

14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu przyległego do budynku lub budowli posiadającej dach (np. wiata) do najwyższego punktu przegrody zewnętrznej tego budynku lub budowli, tj.: dachu, ściany lub attyki, w zależności, który z tych elementów położony jest wyżej;

16) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych w kierunku prostopadłym do elewacji ogrodzenia wynosi mniej niż 20% na każdy metr bieżący ogrodzenia;

17) zagospodarowaniu tymczasowym – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób korzystania z terenu, do momentu wprowadzenia zainwestowania, zgodnego z ustaleniami planu;

18) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wzrost wartości nieruchomości spowodowany ustaleniami planu, upoważniający do pobrania od właściciela jednorazowej opłaty w przypadku jej zbycia, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

19) wielkogabarytowych urządzeniach reklamowych – należy przez to rozumieć przedmiot materialny wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy w którym:

a) powierzchnia płaszczyzny ekspozycji przekracza 6,0m<sup>2</sup>;

b) wysokość przekracza 10,0m od poziomu terenu;

20) strefie technicznej, w tym strefie uciążliwości, strefie ochronnej i strefie kontrolowanej – należy przez to rozumieć strefy od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obejmujące: pas terenu wzdłuż sieci po jej stronach, pozwalający na stały lub okresowy dostęp operatora kontrolującego stan sieci a w przypadku awarii – na jej usunięcie, szerokość tej strefy ustala się na podstawie rodzaju sieci, średnicy i głębokości posadowienia;

21) pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnie.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy obowiązujące w całym obszarze, objętym planem.**

§ 4. 1. Ustala się zasady przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.

2. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z podstawowym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym, zgodnie z ustaleniami określonymi w zapisach niniejszej uchwały, w tym w warunkach zagospodarowania dla poszczególnych terenów, zawartymi w rozdziale 3.

3. Nakazuje się konieczność zgłaszania wszelkich projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0m npt zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2. O ile przepisy odrębne lub inne ustalenia planu tego nie zakazują, na całym obszarze objętym ustaleniami planu dopuszcza się:

1) remonty, przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, na zasadach określonych w planie;

2) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych dla potrzeb lokalnych.

3. Realizacja inwestycji wymienionych w ust. 2 pkt 1 jest dopuszczalna o ile nie powoduje naruszenia przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się stosowanie:

1) następujących materiałów budowlanych:

- a) tradycyjnych materiałów wykończeniowych, w szczególności: dachówki, cegły, kamienia, drewna;
- b) substytutów imitujących w/w tradycyjne materiały wykończeniowe;

2) ustala się zasady dotyczące umieszczania znaków informacji wizualnej:

a) znaki informacji wizualnej w celach reklamowych winny być umieszczane w strefie frontowej budynków, do wys. 1 piętra;

b) zakazuje się umieszczania reklam wielkogabarytowych typu billboard na terenach zabudowy mieszkaniowej, dróg publicznych i dróg wewnętrznych, obsługujących tereny zabudowy mieszkaniowej.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu wyklucza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wykluczenie powyższe nie dotyczy:

1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;

2) przedsięwzięć z zakresu rolnictwa, leśnictwa.

3. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;

2) w przypadku realizacji inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne, w tym przeciwpowodziowe, inwestycji lokalizowanych w pobliżu rzek i cieków naturalnych należy uwzględnić wymogi ochrony tych urządzeń i terenów wynikające z przepisów odrębnych;

3) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników ale tylko do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, której to realizacja powinna być zadaniem priorytetowym;

4) zagospodarowanie wód opadowych winno odpowiadać warunkom określonym w przepisach odrębnych, w tym dotyczących oczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych, zwłaszcza z dróg ponadlokalnych oraz parkingów, dopuszcza się realizację systemów odprowadzających wody opadowe z terenów zabudowanych (kanalizacja opadowa, rowy odwadniające), w celu zachowania zasobów wód i zwiększania retencyjności terenu, dopuszcza się stosowanie urządzeń i rozwiązań technicznych, które odprowadzają wody opadowe przez infiltrację do gruntu.

4. W celu ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie paliw ekologicznych.

5. W celu ochrony powierzchni ziemi zakazuje się wprowadzania zmian w naturalnym ukształtowaniu terenu, z wyjątkiem prac związanych z realizacją inwestycji budowlanych w zakresie niezbędnym dla właściwego usytuowania obiektów budowlanych oraz z wyjątkiem działań realizowanych w zakresie gospodarki wodnej.

6. W planie wskazuje się obszary i obiekty objęte formami ochrony przyrody podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody:

1) obszar Natura 2000:

a) obszary siedliskowe:

- „Wilki Nad Nysą” - PLH080044;

- „Łęgi Nad Nysą Łużycką” - PLH080038;

b) obszary ptasie „Bory Dolnośląskie” - PLB020005;

2) Park Krajobrazowy „Łuk Mużakowa”;

3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 315 Chocianów - Gozdnicza;

4) fragment złoża węgla brunatnego „Mosty”.

7. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed hałasem ustala się, że:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW - zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do „terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami US - zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem zalicza się do „terenów rekreacyjno - wypoczynkowych”, z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

8. W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych nakazuje się utrzymanie, w miarę możliwości, istniejącą zieleń, z dopuszczeniem wycinki w sytuacji konieczności wprowadzenia niezbędnych rozwiązań z zakresu inwestycji, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i komunikacji oraz porządkowania struktury osadniczej.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W celu uwzględnienia w planie wymogów wynikające z przepisów dotyczących ochrony zabytków dla stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (1 stanowisko nr 3) ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej.

3. W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu.

2. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźniki intensywności zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego określają przepisy rozdziału 3, dla poszczególnych terenów o ustalonym przeznaczeniu;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, stosuje się w przypadku rozbudowy lub nadbudowy obiektów istniejących oraz przy zmianie sposobu zagospodarowania działki zabudowanej;

3) jeżeli w istniejącym stanie zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej nie są zachowane wymagania w zakresie co najmniej jednego z ustalonych planem wskaźników zagospodarowania terenu, dopuszcza się utrzymanie tych wskaźników na poziomie jak w stanie istniejącym.

3. W zakresie zasad lokalizacji budynków względem linii zabudowy ustala się:

1) budynki należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem ust 3, lit. b;

2) w pasie terenu położonego pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszcza się, pod warunkiem nienaruszania przepisów odrębnych:

a) lokalizację urządzeń budowlanych, sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej;

b) przebudowę, nadbudowę i rozbudowę istniejących budynków, przy czym wyklucza się rozbudowę w kierunku terenów komunikacji drogowej;

3) obowiązek dostosowania do linii zabudowy dotyczy także lokalizowanych urządzeń reklamowych.

4. Ustala się zasady kształtowania nowej zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

a) wysokość zabudowy jednorodzinnej do 10,0 m zgodnie z definicją wysokości zabudowy w § 3 pkt 15;

b) wysokość zabudowy wielorodzinnej do 15,0 m zgodnie z definicją wysokości zabudowy w § 3 pkt 15;

c) formy dachów jednorodne w obrębie jednego budynku - pokrycie dachu – dachówka ceramiczna lub z innych materiałów o fakturze dachówek;

d) kolorystyka: ściany – barwy jasne, pastelowe, z dopuszczeniem naturalnej kolorystyki drewna, cegły, kamienia; dachy – barwy ciemne (brąz, czerwień, szarość, zieleń);

2) dla budynków gospodarczych, garaży oraz budynków o innej funkcji nie wymienionej w pkt 1 – dachy dwuspadowe, z kalenicą równoległą do podłużnej osi budynku, o jednakowym kącie nachylenia obu połaci dachowych, wynoszącym od 28° do 45°;

3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

5. Ustala się zasady remontów, przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy budynków istniejących:

1) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy istniejących budynków;

2) przy nadbudowie dopuszcza się przekroczenie dopuszczalnej wysokości zabudowy wyłącznie w przypadkach, gdy przekroczenie wynika z zastąpienia dachu płaskiego dachem stromym;

3) Wysokość lokalizowanych obiektów budowlanych, innych niż obiekty objęte definicją wysokości zabudowy w § 3 pkt 15, nie może być większa niż:

- 5 metrów dla obiektów małej architektury;

- 15 metrów dla budowli z zastrzeżeniem, że ograniczenie nie dotyczy linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz masztów telefonii bezprzewodowej.

6. Zakazuje się lokalizacji wielkogabarytowych urządzeń reklamowych, urządzenia reklamowe inne niż wielkogabarytowe mogą być lokalizowane w terenach przeznaczonych na cele zabudowy, z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy.

7. Ustala się obowiązek zapewnienia dla projektowanych obiektów niezbędnego programu parkingowego w granicach terenu inwestycji, w formie zewnętrznych miejsc postojowych lub miejsc garażowych, w ilości określonej w rozdziale 3.

**§ 9. 1.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

2. Przestrzenie publiczne stanowią drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ogólnie dostępne urządzenia sportu i rekreacji na których:

1) dopuszcza się umieszczanie urządzeń technicznych, obiektów małej architektury i zieleni oraz prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakazuje się zapewnienie dostępności osobom z różnego typu niepełnosprawnością poprzez likwidację istniejących barier technicznych i architektonicznych.

**§ 10. 1.** Ustala się szczegółowe zasady scalenia i podziału nieruchomości.

2. W obszarach objętych planem nie wyznacza się terenów podlegających scaleniu.

3. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi.

4. Podział nieruchomości powinien zapewniać:

1) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania, a także z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) możliwość doprowadzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej;

3) możliwość zagospodarowania terenu z uwzględnieniem wymogów ładu przestrzennego, w szczególności w zakresie czytelnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, kompozycji układu urbanistycznego, prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

5. Obowiązuje następujący podział nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki :
  - a) nie mniejsza niż 560,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
  - b) nie mniejsza niż 280,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej na terenach MN,
  - c) nie mniejsza niż 960,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy na terenach MW,
  - d) nie mniejsza niż 1500,0 m<sup>2</sup> dla zabudowy na terenach ZD,
- 2) szerokość frontu działki:
  - a) nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy wolno stojącej na terenach MN,
  - b) nie mniejsza niż 8,0 m dla zabudowy szeregowej na terenach MN,
  - c) nie mniejsza niż 20,0 m dla zabudowy na terenach MW,
  - d) nie mniejsza niż 35 m dla zabudowy na terenach ZD,
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°,
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 11. 1.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym wynikające z przepisów odrębnych.

2. Na terenach położonych w granicach Parku Krajobrazowego „Łuk Mużakowa” obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

3. Na obszarach położonych w zasięgu Natura 2000: obszary siedliskowe - "Wilki Nad Nysą" i „Łęgi Nad Nysą Łużycką” i obszary ptasie „Bory Dolnośląskie” zakazuje się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na stan przyrody na tych obszarach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na terenach położonych w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 (Chocianów - Gozdnicza) nakazuje się:

- 1) wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną, z nakazem odprowadzania ścieków do wiejskiej oczyszczalni ścieków i likwidacją istniejących zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych;

- 2) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów dróg, placów, parkingów oraz innych nawierzchni utwardzonych z zastosowaniem osadników i separatorów substancji ropopochodnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji, wód powierzchniowych lub do gruntu - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Nakazuje się ochronę części złoża węgla brunatnego Mosty zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

6. Na terenach położonych w zasięgu szczególnego zagrożenia powodzią z wysokim prawdopodobieństwem wystąpienia wód rzeki Nysy Łużyckiej tj. 10% czyli raz na 10 lat i średnim prawdopodobieństwem ich wystąpienia t.j. 1% czyli raz na 100 lat obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

7. Dla obszaru znajdującego się w granicach strefy „W” ochrony stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu ustala się następująco:

- 1) dla inwestycji dotyczących wyżej wymienionych obszarów obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

- 2) realizacja inwestycji wymaga prowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Na rysunku planu wyznacza się granice strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego K-3096 Potok w której:



1) tereny oznaczone w planie symbolem ZL mogą być użytkowane i zagospodarowane zgodnie z ustaleniami § 20 planu;

2) zakazuje się zabudowy obiektami kubaturowymi usytuowanymi w zabudowie zwartej oraz obiektów użyteczności publicznej w których może gromadzić się duża liczba ludzi.

9. Ustala się strefy techniczne:

1) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV oznaczonej w planie symbolem SN wyznacza się strefę wynoszącą 15,0 m, tj. po 7,50 m. w obie strony od osi linii w której zakazuje się:

a) lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) sadzenie drzew oraz wszelkiej działalności prowadzącej do zmiany zagospodarowania w tej strefie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w przypadku likwidacji sieci wyznaczone na rysunku planu strefy przestają obowiązywać.

**§ 12.** Ustala się zasady tymczasowego wykorzystania terenów:

1) tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;

2) nie dopuszcza się wprowadzania form tymczasowego zagospodarowania terenów, zakaz nie dotyczy obiektów niezbędnych dla prowadzenia robót budowlanych, w okresie wykonywania tych robót.

**§ 13.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W zakresie systemów komunikacji drogowej podstawowy układ komunikacji drogowej, obsługujący teren stanowią drogi:

1) droga publiczna klasy Z oznaczona w planie symbolem KDZ;

2) drogi wewnętrzne oznaczone w planie symbolami KDW;

3) budowa, przebudowa i rozbudowa dróg powinna być prowadzona z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ustaleń planu dotyczących terenów komunikacji drogowej, w tym zawartych w rozdziale 3;

4) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi publicznej KDZ może być zapewniona poprzez drogi wewnętrzne, w zagospodarowaniu terenów przyległych do drogi należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wymaganych odległości obiektów budowlanych od dróg.

3. W zakresie systemów komunikacji kolejowej:

1) z linii kolejowej relacji Wymiarki - Przewóz - Sanice z odgałęzieniem Przewóz - Potok przewiduje się utrzymanie linii Wymiarki - Przewóz - Potok ;

2) przy zagospodarowaniu terenów w rejonie linii kolejowej, należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych.

4. W zakresie zasad kształtowania systemów infrastruktury technicznej:

1) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić obecność istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania z istniejącej i/lub rozbudowywanej wiejskiej sieci wodociągowej ze wsi Przewóz;

2) nakazuje się zapewnienie wymaganego zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych.

6. W zakresie gospodarki ściekowej: ustala się obowiązek priorytetowego wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieć kanalizacyjną, z nakazem odprowadzania ścieków do wiejskiej oczyszczalni ścieków i likwidacją istniejących zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych.

7. W zakresie systemów elektroenergetycznych:

1) utrzymuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej, w tym linię elektroenergetyczną średniego napięcia relacji Bronowice - Potok - Przewóz oraz linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia;

2) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia z istniejącej i/lub rozbudowywanej i z urządzeń istniejących i/lub rozbudowywanych;

3) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić istniejące elementy uzbrojenia wraz ze strefami technicznymi, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

8. W zakresie systemów grzewczych zaopatrzenie w ciepło oparte jest o indywidualne źródła ciepła i lokalne systemy grzewcze, nie przewiduje się objęcia przedmiotowego obszaru centralnym systemem ciepłownictwem.

9. W zakresie systemów telekomunikacji:

1) utrzymuje się istniejące urządzenia i sieci telekomunikacyjne;

2) działania w zakresie realizacji systemów telekomunikacyjnych należy realizować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

10. W zakresie gospodarki odpadami:

1) postępowanie z odpadami winno odpowiadać wymaganiom określonym w przepisach odrębnych oraz w obowiązującym gminnym programie gospodarki odpadami;

2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych postępowanie z nimi winno odpowiadać szczegółowym zasadom usuwania, wykorzystywania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych według przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów**

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których ustala się zasady określone w ust. 2 - 3.

2. Ustala się przeznaczenie terenów:

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) uzupełniające:

a) pod obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie wielorodzinnej, w tym budynki gospodarcze, garaże wolnostojące itp.;

b) pod zielenią urządzone, place zabaw i pod obiekty małej architektury;

c) pod niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

d) pod usługi wbudowane.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, pkt 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania – wskaźniki zagospodarowania terenu, warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki – nie więcej niż 0,6;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 1,5;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 25%;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 2,0m. do 6,0m., od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami KDW;

6) program parkingowy i garażowy - nie mniej niż 1 miejsce postojowe na mieszkanie, w przypadku realizacji funkcji usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe a ilość miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg. przepisów odrębnych;

7) zasady kształtowania dachów: w przypadku stosowania dachów dwuspadowych, nakazuje się zachowanie symetrycznych kątów nachylenia połączeń z kalenicą równoległą do dłuższej osi budynku, przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

**§ 15. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone na obszarach na których występuje prawdopodobieństwo powodzi MN,ZZ, dla których ustala się zasady określone w ust. 2 - 4.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna wolnostojącą;

2) uzupełniające:

a) pod zielenią urządzone, pod ogrody, pod obiekty małej architektury;

b) pod niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

c) pod nieuciążliwą działalność usługową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, pkt 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania- wskaźniki zagospodarowania terenu, warunki i standardy kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki – nie więcej niż 0,3;

2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,1 do 0,6;

3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 50%;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od 2,0 m. do 4,0 m. od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;

5) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami KDW;

6) program parkingowy i garażowy - nie mniej niż 1 miejsce postojowe, w przypadku realizacji funkcji usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe a ilość miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg. przepisów odrębnych;

7) zasady kształtowania dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe, przy zachowaniu kątów nachylenia mieszczących się w przedziale od 25° do 45°.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone na rysunku planu symbolem „MN,ZZ”, położone są w granicach obszaru na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie t.j. 0,2% czyli raz na 500 lat.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem US - tereny rekreacji i sportu dla których ustala się zasady określone w ust. 2 - 3.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod urządzenia rekreacji i sportu ( place zabaw, boiska, korty);

2) uzupełniające:

a) pod obiekty zaplecza technicznego (sanitariaty, szatnie, wypożyczalnie sprzętu sportowego itp.) dla urządzeń, o których mowa w pkt 1 lit a;

b) pod zielenią urządzone i pod obiekty małej architektury;

c) pod niezbędne urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w pkt 2 lit. a, ustala się, następujące zasady zagospodarowania – wskaźniki zagospodarowania terenu oraz warunki i standardy kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 0,1;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,1;
- 3) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 40%;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych oznaczonych w planie symbolami KDW;
- 5) ogranicza się liczbę kondygnacji nadziemnych zabudowy do 1 kondygnacji, wysokość zabudowy do 4,0m;
- 6) ustala się, że długość rzutu budynku nie może przekraczać 10,0m;
- 7) dachy wielospadowe.

**§ 17. 1.** Wyznacza się tereny użytkowania rolniczego oznaczone na rysunku planu symbolem R – tereny rolnicze oraz tereny rolnicze położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią R,ZZ- dla których ustala się zasady określone w ust. 2 – 3.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: dla gospodarki rolnej prowadzonej na gruntach ornych, łąkach, pastwiskach i w sadach;
- 2) uzupełniające: pod obiekty i urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolem „R,ZZ”, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

**§ 18. 1.** Wyznacza się tereny użytkowania rolniczego oznaczone na rysunku planu symbolem ZŁ – tereny łąk i pastwisk oraz tereny łąk i pastwisk położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ZŁ,ZZ- dla których ustala się zasady określone w ust. 2 – 3.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod łąki i pastwiska;
- 2) uzupełniające: pod zalesienie;
- 3) w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz budowy budynków;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZŁ,ZZ”, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem ZN – teren zieleni nieurządzonej z przewagą zieleni wysokiej – dla którego ustala się zasady określone w ust. 2.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: pod zagospodarowanie zielenią urządzoną z zakrzewieniem, zielenią ozdobną i obiektami małej architektury;
- 2) uzupełniające: pod świetlicę, pod place zabaw, tereny wypoczynku ludzi starszych, małe boiska do gier;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,1;
  - b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1;

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 80 %.

**§ 20.** 1. Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem ZL - tereny lasów oraz tereny lasów położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią ZL,ZZ- dla których ustala się zasady określone w ust. 2 - 4.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: dla prowadzenia gospodarki leśnej;
- 2) uzupełniające: pod drogi leśne, parkingi leśne, urządzeń gospodarki wodnej, sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w pkt 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) istniejące obiekty pozostawia się do utrzymania i rozbudowy oraz dopuszcza się możliwość lokalizacji nowych obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną;

2) lokalizacja obiektów i urządzeń, o których mowa w pkt 2 jest dopuszczalna wyłącznie pod warunkiem nienaruszenia przepisów odrębnych, dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;

3) w zakresie kształtowania zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

a) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki nie więcej niż 0,1;

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0 do 0,1;

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego - nie mniej niż 90%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych na rysunku planu symbolem „ZL,ZZ”, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

**§ 21.** 1. Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem O – tereny ogrodów, oraz tereny ogrodów położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i na obszarach na których występuje prawdopodobieństwo powodzi O,ZZ, dla których ustala się następujące zasady określone w ust. 2:

1) zagospodarowanie terenu:

a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, place zabaw, tereny wypoczynku dla ludzi starszych;

b) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem z tego zakazu altan i obiektów gospodarczych;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy – od 0 do 0,1;

b) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,1;

c) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 80 %.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone w planie symbolem „O,ZZ”, położone są w granicach obszaru na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie t.j. 0,2% czyli raz na 500 lat.

**§ 22.** 1. Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem ZD - tereny rodzinnych ogródków działkowych i tereny rodzinnych ogródków działkowych położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią „ZD/ZZ” oraz tereny ogródków działkowych położone w granicach obszaru na którym występuje prawdopodobieństwo powodzi „ZD/ZZ” dla których ustala się zasady określone w ust. 2 - 5.

2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placów zabaw;

2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych;

3) zakazuje się lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem z tego zakazu altan i obiektów gospodarczych.

3. Ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) intensywności zabudowy – od 0 do 0,2;

2) powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,2;

3) powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniej niż 80 %.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolem „ZD,ZZ”, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone w planie symbolem „ZD,ZZ”, położone są w granicach obszaru na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie t.j. 0,2% czyli raz na 500 lat.

**§ 23.** 1. Wyznacza się tereny zieleni i wód oznaczone na rysunku planu symbolem WS- tereny wód powierzchniowych -staw oraz tereny wód powierzchniowych - staw położone w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią WS,ZZ dla którego ustala się zasady określone w ust. 2 - 3.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) utrzymanie i wprowadzenie obudowy biologicznej wód w postaci zadrzewień i zakrzewień;

2) prowadzenie gospodarki wodnej związanej z właściwym utrzymaniem zbiornika wodnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 95%.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, oznaczonych symbolem „WS,ZZ”, położonych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przed powodzią.

**§ 24.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ – teren drogi publicznej – dla której ustala się zasady określone w ust. 2-4.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:

1) podstawowe: pod drogę publiczną klasy Z;

2) uzupełniające:

a) pod ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

b) pod ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym;

c) pod zatoki autobusowe i przystanki autobusowe.

3. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających i położenie linii rozgraniczających terenu dróg określa rysunek planu, zaś szerokości tych dróg w liniach rozgraniczających jest zgodna ze stanem istniejącym.

4. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.

**§ 25.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KDW - tereny dróg wewnętrznych -dla których ustala się zasady określone w ust. 2-4.

2. W obrębie linii rozgraniczających wyznaczających tereny komunikacji drogowej mogą być lokalizowane pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych:

1) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;

2) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury o charakterze lokalnym.

3. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających i położenie linii rozgraniczających terenu dróg określa rysunek planu, zaś szerokości tych dróg w liniach rozgraniczających są zgodna ze stanem istniejącym.

4. W rozwiązaniach technicznych układu komunikacyjnego należy uwzględnić wymagania dotyczące dojazdów przeciwpożarowych.

**§ 26.** 1. Wyznacza się tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KK - tereny kolejowe - dla których ustala się zasady określone w ust. 2-3.

2. Tereny o których mowa w ust 1 przeznacza się dla istniejącej linii kolejowej relacji Wymiarki - Przewóz - Sanice z odgałęzieniem Przewóz - Potok.

3. Przy zagospodarowaniu terenów w rejonie linii kolejowej, należy uwzględnić warunki wynikające z przepisów odrębnych.

**§ 27.** 1. Wyznacza się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem W – wodociąg -dla którego ustala się zasady określone w ust. 2.

2. Utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę z wodociągu wiejskiego z Przewozu i z istniejącym przebiegiem duktami leśnymi a na terenie wsi Potok w liniach rozgraniczenia dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 28.** 1. Wyznacza się sieć infrastruktury technicznej oznaczoną na rysunku planu symbolem SN – linia elektroenergetyczna -dla której ustala się zasady określone w ust. 2.

2. Utrzymanie zlokalizowanej w granicach planu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV z wyznaczoną strefą.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 29.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości objętej planem:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MW, MN – 5%;
- 2) dla terenów pozostałych: 1%.

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przewóz.

**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega podaniu do publicznej wiadomości na stronie internetowej Urzędu Gminy w Przewozie.

Przewodnicząca Rady Gminy

Bogusława Szlachetka

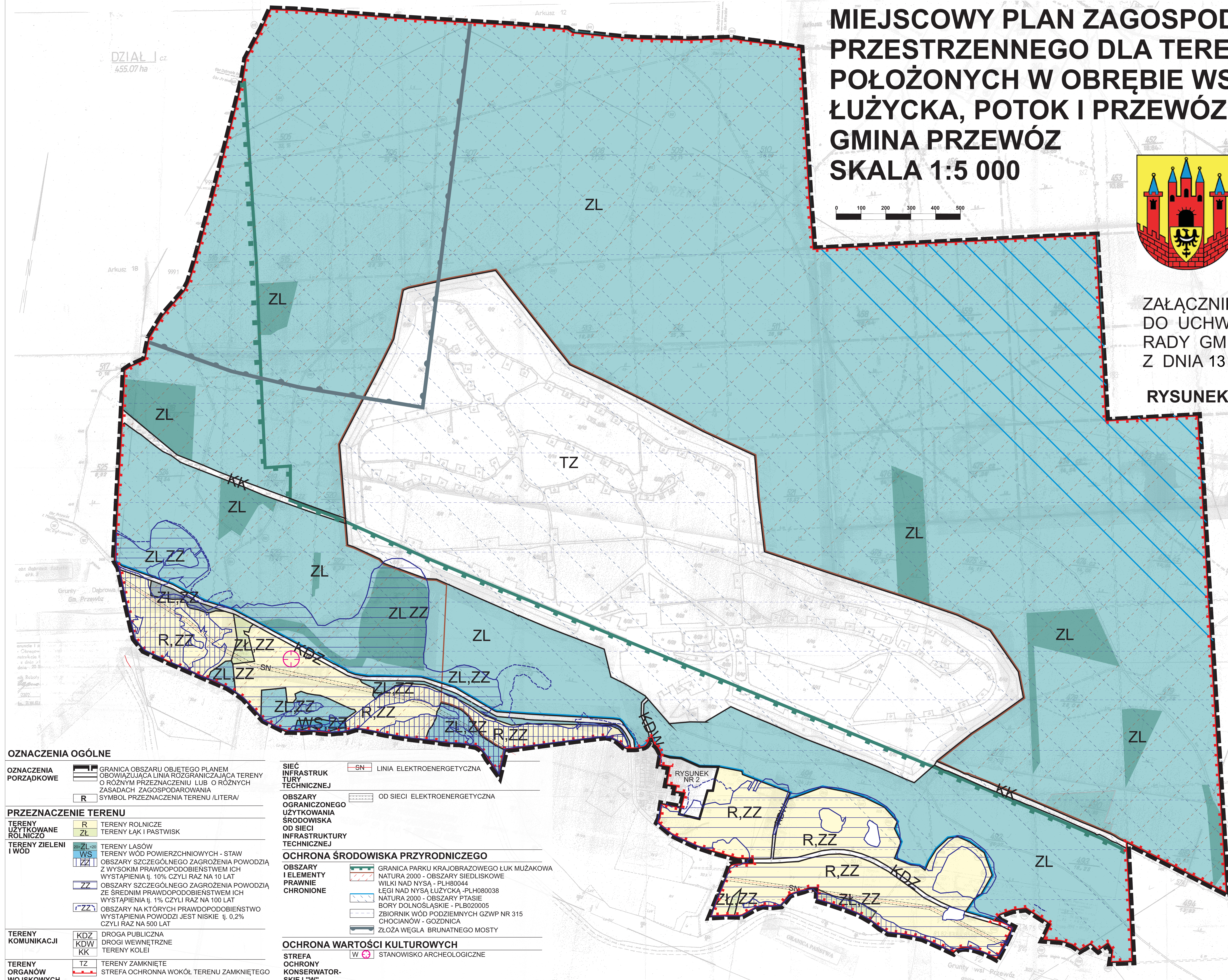
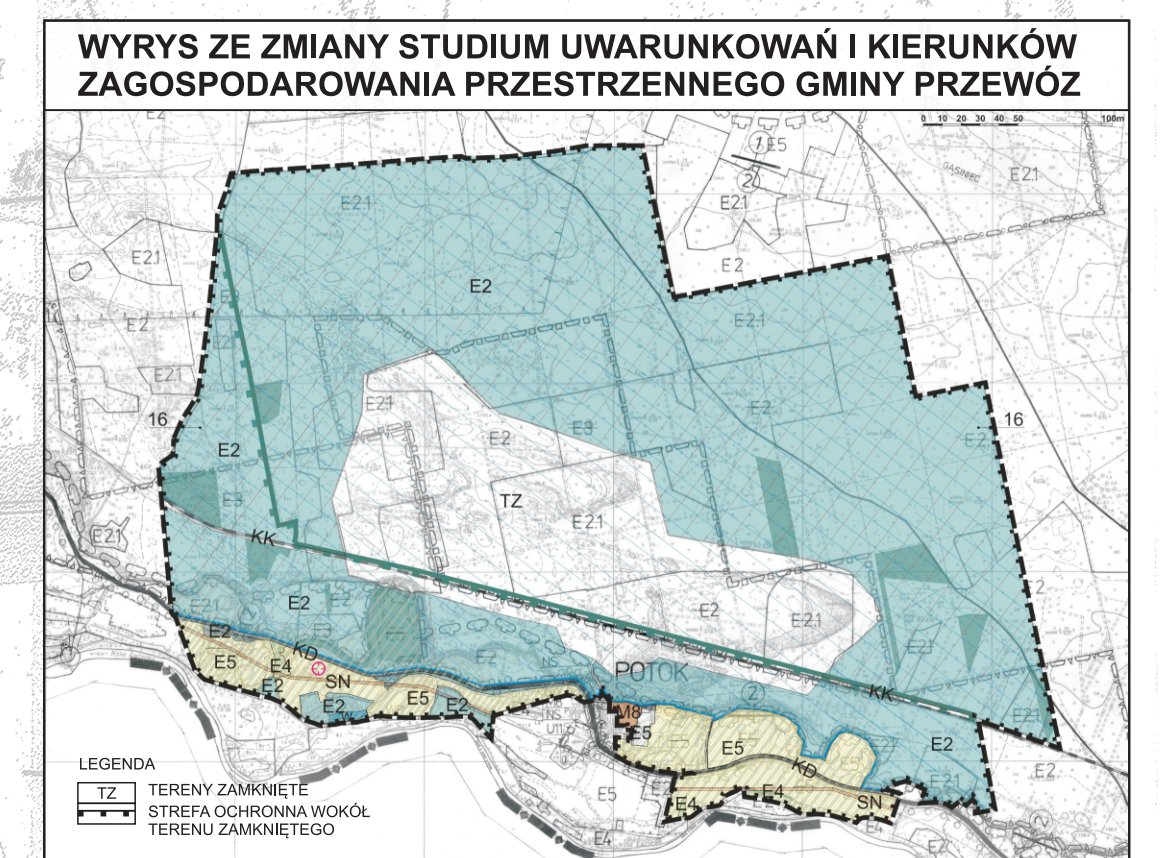
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI: DĄBROWA ŁUŻYCKA, POTOK I PRZEWÓZ, GMINA PRZEWÓZ

## SKALA 1:5 000



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XV/97/2016  
RADY GMINY W PRZEWÓZIE  
Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2016 R.

RYSUNEK NR 1



**OZNACZENIA OGÓLNE**

**OZNACZENIA PORZĄDKOWE**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA RÓZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU /LITERA/

**PRZEZNACZENIE TERENU**

**TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO**

- R - TERENY ROLNICZE
- ZL - TERENY ŁĄK I PASTWISK

**TERENY ZIELENI I WÓD**

- ZL - TERENY LASÓW
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH - STAW
- ZZ - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Z WYSOKIM PRAWDOPODOBIEŃSTWEM ICH WYSTĄPIENIA IJ. 10% CZYLI RAZ NA 10 LAT
- ZZ - OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ZE ŚREDNIM PRAWDOPODOBIEŃSTWEM ICH WYSTĄPIENIA IJ. 1% CZYLI RAZ NA 100 LAT
- RZZ - OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE IJ. 0,2% CZYLI RAZ NA 500 LAT

**TERENY KOMUNIKACJI**

- KDZ - DROGA PUBLICZNA
- KDW - DROGI WEWNĘTRZNE
- KK - TERENY KOLEI

**TERENY ORGANÓW WOJSKOWYCH**

- TZ - TERENY ZAMKNIĘTE
- STREFA OCHRONNA WOKÓŁ TERENU ZAMKNIĘTEGO

**SIEĆ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- SN - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
- OD SIECI ELEKTROENERGETYCZNA

**OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA ŚRODOWISKA OD SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

**OBSZARY I ELEMENTY PRAWNIE CHRONIONE**

- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO ŁUK MUŻAKOWA
- NATURA 2000 - OBSZARY SIEDLISKOWE WILKI NAD NYSĄ - PLH80044
- LEGI NAD NYSĄ ŁUŻYCKĄ - PLH080038
- NATURA 2000 - OBSZARY PTASIE BORY DOLNÓSLĄSKIE - PLB020005
- ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 315 CHOCIANÓW - GOZDNICA
- ZŁOŻA WĘGLA BRUNATNEGO MOSTY

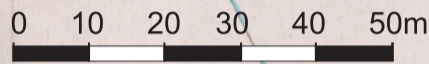
**OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH**

- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "W"
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

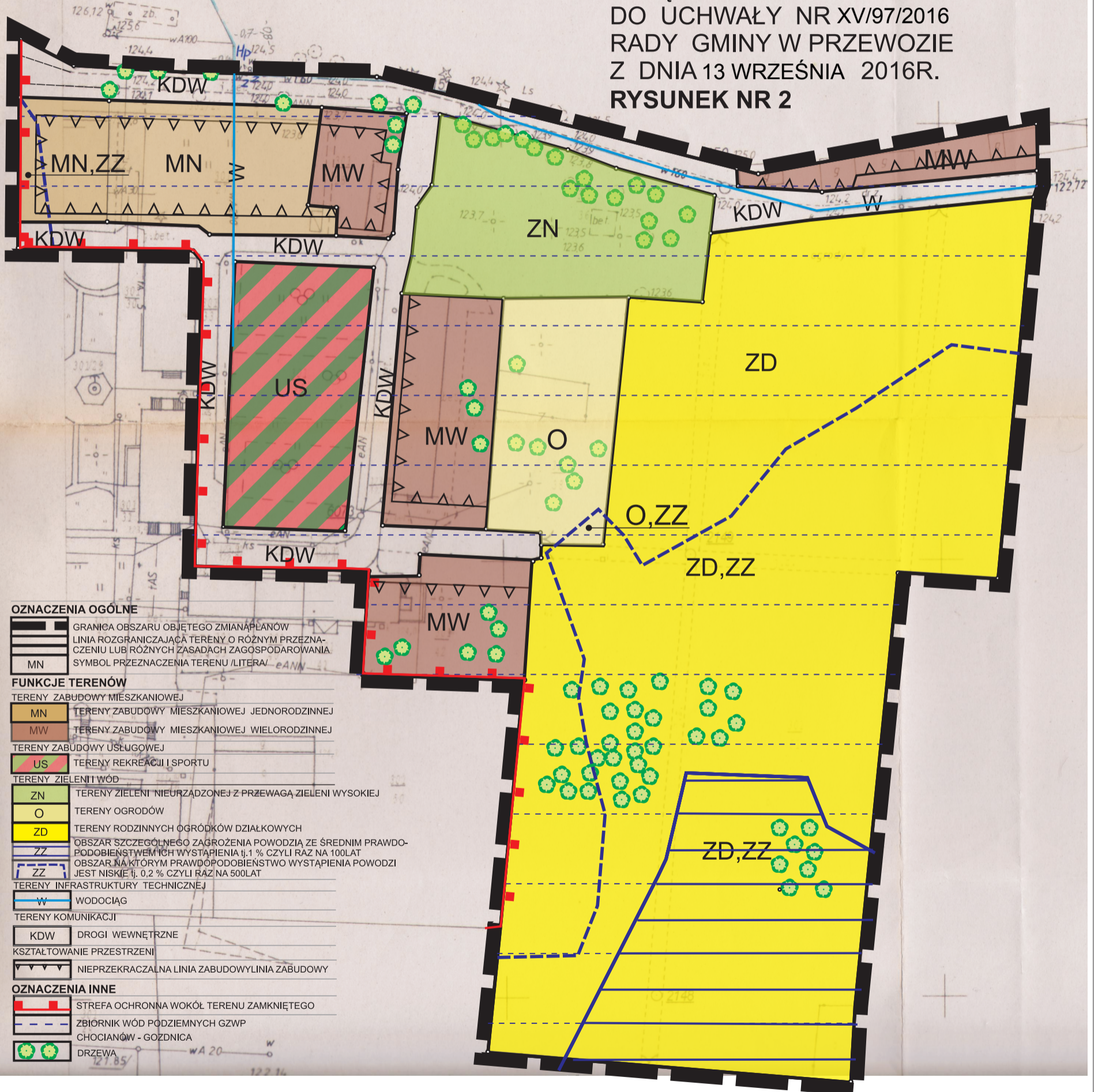


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBIE WSI: DĄBROWA ŁUŻYCKA, POTOK I PRZEWÓZ, GMINA PRZEWÓZ

SKALA 1:1 000



ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XV/97/2016  
RADY GMINY W PRZEWOZIE  
Z DNIA 13 WRZEŚNIA 2016R.  
RYSUNEK NR 2



**Załącznik nr 3**  
**do uchwały Nr XV/97/2016**  
**Rady Gminy w Przewozie**  
**z dnia 13 września 2016r.**

**Rozstrzygnięcie dotyczące uwag wniesionych do projektu zmiany planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) Rada Gminy w Przewozie rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Wójta Gminy Przewóz w sprawie braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz, gmina Przewóz wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy w Przewozie w dniach od 6 lipca 2016r. do 27 lipca 2016r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 10 sierpnia 2016r. nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 4**  
**do uchwały Nr XV/97/2016**  
**Rady Gminy w Przewozie**  
**z dnia 13 września 2016r.**

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm. ) art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 216 ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r., poz. 885 ze zm.) Rada Gminy w Przewozie rozstrzyga, co następuje:

1) z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie wsi: Dąbrowa Łużycka, Potok i Przewóz, gmina Przewóz w granicach określonych w załącznikach graficznych nr 1 i 2 wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy, w zakresie realizacji zadań własnych;

2) inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:

- a) budżetowych gminy, wg harmonogramu planowanych do realizacji inwestycji oraz zadań wprowadzanych w kolejnych latach do budżetu przez Radę Gminy w Przewozie;
- b) pozabudżetowych, w tym z funduszy Unii Europejskiej;
- c) środków pozyskanych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej;
- d) własnych operatorów sieci.